Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

OBERAUERBACH – Zwei Generationen unter einem Dach, 1-ZKB und 3-ZKB in Zweibrücken

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Kaufpreis	130.000 €
Freiplätze	2

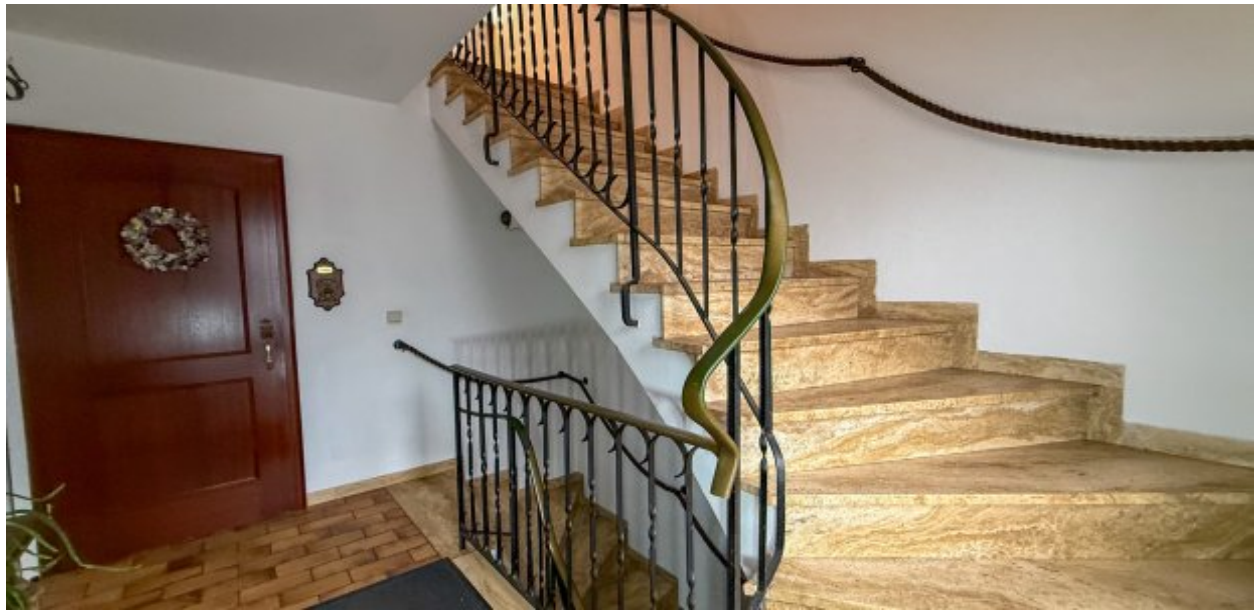


Objektbeschreibung

Attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 105 m² Wohn- Nutzfläche in Oberauerbach mit Balkon, großem Gartenanteil und zwei Stellplätzen
Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Dreifamilienhauses in ruhiger Lage von Zweibrücken-Oberauerbach. Auf rund ca.105 m² Wohn-Nutzfläche bietet sie ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss. Durch die Aufteilung in zwei Wohnungen dient sie perfekt als Mehrgenerationenwohnung.
Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Dank der gelungenen Raumaufteilung stehen gleich zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.
Die Wohnung überzeugt durch helle Wohnräume mit Holzdachliegefenstern, sowie eine Einbauküche. Zusätzlich ist die Einheit in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Ein Abstellraum vor der Wohnung, sowie ein privater Kellerraum sorgen für ausreichend Stauraum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	105 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Verfügbar ab	ab sofort



000€
Aufteilung der Wohnung:
Wohnung 1:
- Flur
- 1 ZKB mit Kochnische
Wohnung 2:
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- WC
- Großer Wohn- Essbereich
- Küche
- Balkon.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja



Lage

Die Wohnung befindet sich in Oberauerbach, einem beliebten Stadtteil von Zweibrücken, der sich durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch größere Einkaufszentren und die Innenstadt von Zweibrücken sind nur eine kurze Autofahrt entfernt. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in der Nähe.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene B424 sowie die A8 erreicht man schnell die umliegenden Städte wie Homburg, Pirmasens oder Saarbrücken. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Oberauerbach regelmäßig mit der Innenstadt und den angrenzenden Ortschaften..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.09.2035
Endenergiebedarf	237.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.09.2025
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

- direkt Bezugsbereit
- 2025 komplett weiß gestrichen
- Balkon mit schönem Ausblick
- Zwei Badezimmer & Gäste-WC
- Einbauküche
- Holzdachliegefenster (2026 neu eingestellt und lasiert)
- Öl- Zentralheizung aus 2001 (De Dietrich) im Keller
- Abstellraum & Kellerraum
- Gartenanteil zur Selbstnutzung
- Zwei Stellplätze
- Ruhige Wohnlage.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilia GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Immobilia GmbH
Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Luca Geßner, Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : immobilia@immo-gessner.de
Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.
Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.
Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .
Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.
Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.
Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..



Schlafzimmer



Schlafzimmer KI



Küche



Badezimmer



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Küche



Wohnzimmer KI



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Flur



Schlafzimmer



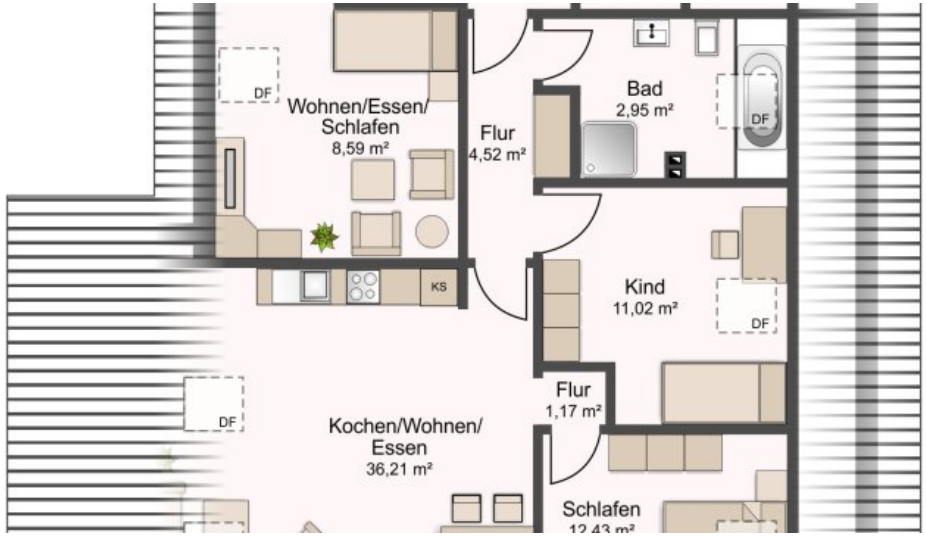
Schlafzimmer



Ausblick



Garten



Grundriss

Ansprechpartner

Immobilia GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilia GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale	06332/903460
Webseite	https://www.facebook.com/ImmobiliaZW/